

# 內地客沽海桃灣蝕260萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市繼續尋底，「半新盤」更連環爆出蝕讓成交。最新消息顯示，奧運站海桃灣亦爆現今年首宗蝕讓個案，市傳一組內地客2011年以1,778萬元向發展商購入一個實用面積773方呎單位，剛以1,600萬元轉手，單計帳面已蝕讓約178萬元，連佣金及印花稅支出等，實際蝕讓金額超過260萬元。另外，屯門瓏門亦錄得「明賺實蝕」個案，連各項使費後，業主實際虧損約11.81萬元。

**海桃灣**的蝕讓單位在2座高層A室，單位建築面積約1,054方呎，實用面積773方呎，以最新成交價1,600萬元計算，實用呎價約20,699元。土地註冊處資料顯示，原業主為一組內地客，於2011年以1,778萬元買入單位，現轉手連使費等，實際蝕讓金額逾260萬元。

## 屯門瓏門低層「明賺實蝕」

此外，新地屯門發展的新盤瓏門，亦再有蝕讓個案傳出，涉及5座低層H室，建築面積約628方呎，實用面積約487方呎，業主2012年10月以455萬元向發展商買入單位，最新以486萬元易手，雖然面積約31萬元，但扣除印花稅、佣金、額外印花稅等支出後，單位實際蝕讓，虧損金額約11.81萬元。

另一方面，由於首批白居二客准購證期限即將屆滿，不少準買家趕搭「尾班車」，屯門最近出現多宗白居二成交。祥益地產黃慶德稱，屯門瓏門居單計6月份首一周已錄得3宗買賣，全數為首批白居二申請者。

最新一宗成交為龍門居15座低層J室，建築呎價698方呎，實用面積592方呎，以260萬元成交，實用呎價4,391元。單位2月放盤時叫價278萬元，現減價18萬或6.5%，終獲買家承接。原業主於1998年以111.67萬元買入單位，現轉手帳面獲利約148.33萬元。

大型藍籌屋苑亦連錄減價成交，利嘉閣陳家豪表示，鯉魚涌康怡花園G座低層07室，實用面積528方呎，業主原叫價600萬，終減20萬或3.33%，至580萬易主，折合實用呎價約10,985元。另

新寶城4座高層G室，實用面積377方呎，亦剛以430萬元成交，實用呎價11,406元，單位上月開價450萬元，現降價20萬元或減幅4.4%沽貨離場。

## 十大屋苑兩日假期交投跌

至於過去周六日兩天假期的十大屋苑，交投全面下跌。其中美聯統計僅錄得約17宗買賣成交，較上一個周末的20宗減少約15%。中原亦錄17宗成交，按周跌幅則為26%。利嘉閣十大屋苑過去周六日錄21宗成交，按周略減5%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明稱，新盤開售搶走部分購買力，熾熱氣氛雖對大市有感染力，惟二手不少屋苑面對缺盤問題，交投未能與睇樓量成正比進一步上升，僅部分盤源較充裕之指標屋苑如嘉湖山莊及映灣園等交投較多，但相信隨着換樓鍵啟動，盤源有機會逐漸得到補充，將為二手成交帶來正面影響。

## 代理：二手受制交吉盤源缺

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，二手交吉盤源仍缺，增加的睇樓量為二手業主帶來假象，二手業主放盤態度轉強，買家則缺乏強烈追價意慾，令二手呈拉鋸局面，成交變得疏落。

利嘉閣總裁廖偉強則認為，一手暢旺，肯定有助帶領二手市場同步向好，相信部分在新盤市場未能找到心儀單位的準買家，將會慢慢回流二手市場，刺激二手市場起動，而二手物業樓價亦將因為市場買家增加而站得更穩，料未來樓價將繼續橫行。



■香港興業愉景灣悅提開賣，買家排隊入場參觀。 頭條樂 摄

# 長實今年累售1500伙 套110億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、實習記者 倪夢環）長實今年賣樓進度全速前進，公司執行董事趙國雄稱，今年以來香港物業銷售累售已達1,500伙，套現約110億元。公司香港全年銷售目標維持300億元不變，目標發售3,500至4,000伙，有信心最終達標。至於系內荃灣環宇海灣，目前已累售逾千伙，上周六再加推237伙，會再與夥伴商討是否加推。

## 環宇海灣套現逾70億

環宇海灣日前推售次批468個單位，共售出約456伙，連同早前已售的591伙累售約1,047伙，佔已開售位約九成。發展商「打鐵趁熱」，上周六加推237個單位（市值逾19億元），平均實呎12,374元，連同上周已公布售價但未公布銷售安排的77個單位，即該盤有314個單位已公布售價但未發售。

趙國雄稱，樓盤現時售逾千伙，套現逾70億元，已超過樓盤今年定下銷售800伙的目標，發展商會再與合作夥伴南豐、港鐵等，商討是否繼續加推應市。

趙國雄透露，接下來長實會推出大埔嵐山（1071伙）、將軍澳緻藍天（1648伙），其中嵐山一期銷售工作已準備就緒，有機會月底前推出市場。業內人士指，單計上述兩盤所涉單位已達2,719伙，連同環宇海灣（1717伙）、已售罄的昇柏山（402伙），四個新盤合計所涉單位4,838伙，預料長實今年要達到全年銷售目標難度不大。趙國雄又透露，昇柏山正預備推售車位。

## 悅堤3小時沽25複式

至於另一新盤香港興業愉景灣悅堤，昨日開賣62個單位，香港興業國際集團銷售及市務總經理史慕蘭表示，樓盤昨於開賣首3小時已迅速沽出25個複式單位；根據價單，25個單位總售價為7,82123萬元，平均實用呎價約18,606元。現場所見不乏外籍人士及內地客等入市。

項目亦錄得大手成交，有一組買家共購入3伙，涉及金額高達8,102.5萬元。根據代理資料顯示，今次買家中以本地客為主，佔近7成，區外客佔超過3成。

美聯物業布少明表示，該行接獲的入票認購中，約3成為長線投資客，參考區內津堤的租金造價，預期悅堤的租金可超過50元，回報率不俗。由於環宇海灣賣出456伙、悅堤亦售出25伙，令過去兩日一手單位售出近逾500伙。其餘錄得成交的新盤，較多的包括恒地及新世界旗下尚悅錄得16宗成交、新世界元朗湧柏錄得8宗成交。

另外，由會德豐與新世界合作的Grand Austin昨日已上載樓書。

## 十大屋苑過去兩天成交

屋苑	過去兩日 成交宗數	上周末 成交宗數	平均實呎 (元/方呎)
太古城	0	2	12,800
康怡花園	1	1	12,350
海怡半島	2	1	11,700
麗港城	1	1	10,000
黃浦花園	3	2	12,000
新都城	0	2	10,000
美孚新邨	1	2	9,360
荃灣中心	1	2	7,800
沙田第一城	2	6	10,850
嘉湖山莊	6	1	5,750
總數	17(↓15%)	20	

資料來源：美聯物業 製表：記者 顏倫樂



■國務院總理李克強於今年3月26日考察了瀚華在瀋陽的小貸業務，稱讚瀚華小貸「小小貸款服務小微企業，兩小和諧疊加，就能做出大美事業」，瀚華金控董事長張國祥（右二）。

# 瀚華金控股份有限公司 基本因素提升 發展前景穩健

現正在香港招股上市的瀚華金控股份有限公司，備受銀行界和投資者關注，他們都認為瀚華的業務質素全面趨強，發展前景吸引。

瀚華現正全球發售11.5億股，作價每股1.55港元至2.05港元，並於明日（星期二）中午12時截止。公司股份預計將於2014年6月19日（星期四）開始進行買賣，股份代碼3903。以地理覆蓋計算，瀚華為中國最大信用擔保公司及中國第三大小微貸款公司。

瀚華與內地多家商業銀行有着多年的往來關係，具深厚的合作基礎，已締造不少雙贏的業務機會。公司上市集資港幣二十多億後，更能強化資本結構，拓展業務範疇。瀚華現時與65家商業銀行有業務關係。他們對瀚華的印象是，管理素質優秀、風險管理完善及業務發展潛力巨大。於2013年底，這些銀行已同意向集團擔保的貸款人提供合共超過人民幣380億元的信貸額度。

其他銀行界人士亦指出，瀚華的基本面在今年第一季出現明顯改善。招股書資料所顯示，瀚華的各項經營指標現正改善。除了今年一季度收入同比上升62.9%外，違約率更從去年底的1.6%，降低至今年第一季底的1.2%。這些改善，說明公司的風險管理做得很好。

除了銀行家對瀚華作出高度評價外，現有股東對公司現時的招股上市活動，亦非常支持，並認為招股定價區間在考慮市場最新的情況下極具吸引力，可令更多投資者參與公司的長遠發展。

瀚華的一位現有股東表示：「瀚華上市可把公司的股東基礎國際化，從而進一步提升公司管治水平。由於業務發展前景可觀及業務模式穩妥，值得持有瀚華

股權作長期投資。」

國務院總理李克強於今年3月26日考察瀚華在瀋陽的小貸業務，聽取公司情況介紹後，稱讚瀚華小貸「小小貸款服務小微企業，兩小和諧疊加，就能做出大美事業。」現有股東認為，李總理的評價正充分肯定小微貸款服務對中國經濟發展的貢獻，有利行業的長遠發展，並加強他們對行業的投資信心。

現有股東更表示，雖然表面上瀚華2013年的利潤按年回落31%，但看深一層，有幾個原因，包括擔保和顧問費收入未能確認入帳、股權激勵計劃有關的非現金以權益結算的股份支付開支和違約率上升。他們指出，如招股書資料顯示，若撇除2013年非現金以權益結算的股份支出人民幣1.44億元及上市開支人民幣1,830萬元的影響，公司經調整的2013年利潤與2012年相若。

香港資深獨立股評人陳永陸指出，瀚華其中一個重要賣點是專注提供「以信用為基礎」的融資方案，跟大型商業銀行「以資產為基礎」的貸款不同，這與他們自主開發的信貸評估系統拉上很大關係。

他續稱：「因此一些難向銀行貸款的中小企業成瀚華客戶群，亦支援了集團一直保持高速的增長率，在市況回暖下，瀚華值得留意。」

瀚華董事長、執行董事及總裁張國祥先生表示：「銀行界、現有股東和投資專家對公司所展示的無比信心，令我感到鼓舞和欣慰。中小微企業對中國社會及經濟發展發揮重要作用，其持續發展獲得政府大力支持，造就了提供融資方案業務的亮麗前景。管理層定當努力發揮公司優勢，為股東創造長遠價值。」

# 樓市下行 滬豪宅掀密集拋售潮

香港文匯報訊（記者 孔雲瓊 上海報道）據滬多家中介反映，近期上海豪宅市場出現供應激增現象，不少賣家開始密集拋售高端房源。

## 節後激增盤源賣家神秘

隨着今年滬樓市一路下行，豪宅拋售成了尤為敏感的話題。不僅新盤豪宅紛紛加大促銷力度，更有大量賣家出手原有豪宅。據多家中介反映，上海高端房源的供應量自春節之後就在持續增大，特別是最近時段，內環內的豪宅拋售現象密集，而且部分賣家非常神秘，不露面，不走金融機構通道，只接受全部現金。

## 香港知專IVE李惠利 奪建築大獎

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）由本地9大建築專業學會聯合主辦的2014年度優質建築大獎（「QBA」）各類別大獎、優異獎及入圍作品等獎項揭曉，「優質卓越大獎」由香港知專設計學院及香港專業教育學院（李惠利）奪得。

據了解，今屆「香港境外建築」特意細分為「內地、台灣及澳門」及「內地、台灣及澳門以外地區」，藉此吸引更多國際知名建築項目加入競爭，從而拓闊視野，提高建築行業的整體水平。

## 方興銷售額 按月跌27%

香港文匯報訊（記者 謝孟謙、黃子慢）內地多個城市上月出現降價促銷，影響了部分內房企5月的銷售表現。中渝置地（1224）昨公布，其5月份合約銷售額約3.26億元（人民幣，下同），按年大跌約70%；銷售面積約32,200平方米，按年跌75%。

## 中渝置地5月銷售量價齊跌

另一內房企方興地產（0817）5月份取得物業簽約銷售額6.172億元，簽約銷售建築面積2.15萬平方米，較4月份分別下滑27%及33.8%。

佳兆業（1638）5月份合約銷售錄得約21.55億元，按年升4.4%，按月則升4.5%；物業售價方面，5月份平均售價，每平方米約為11,707元，按月跌2.3%，按年則升34.1%。

## 旭輝賣樓增18%勝同業

相比以上幾家內房企，旭輝（0884）表現較好，5月份合同銷售金額錄得14.2億元，按年增長18%；合同銷售面積約124,600平方米，合同銷售均價每平方米約11,400元。

## 地產快訊

### 豫豐花園8200元「即睇即租」

香港文匯報訊 祥益地產邱家邦表示，屯門豫豐花園日前錄得一宗外區客租賃成交個案，單位為13座高層F室，實用面積396呎，建築面積531呎，兩房一廳，獲租客「即睇即租」以8,200元租入。業主於2007年購入單位，如以同類型單位的銀行估價約270.5萬作計算，租金回報率達3.6厘，若扣除管理費約1,000元，回報率達3.2厘。

### 首批白居二205萬買天祐苑

香港文匯報訊 祥益地產助理營業經理黃肇雯表示，天祐苑目前錄得一宗區內首批白居二成交個案。單位為B座高層1室，實用面積640呎，建築面積877呎，三房一廳，日前獲一名區內客以205萬（居二市場價）購入上址作自住之用，實用面積計算呎價為3,203元，若以建築面積計算呎價為2,338元，屬市場價成交。

原業主於92年12月以約57.68萬（居二市場價）購入上址，由一手樓持貨至今，轉手賬面獲利約高達147.32萬，單位升值逾倍轉手。

### 嘉年華商廈頂層天台1050萬沽

香港文匯報訊 香港置業郭漢釗表示，灣仔嘉年華商廈22樓全層及天台單位，物業面積合共約1,168方呎，以約1,050萬元易手，折算平均呎價約8,989元，屬該幢物業罕有大單位成交。

### 砵蘭街地鋪連閣樓叫4600萬

另外，港置許諾謙表示，旺角砵蘭街139號大偉商業大廈地下及閣樓放售，地鋪面積約1,000方呎，閣樓面積約900方呎，為獨立入則閣樓，地鋪及閣樓共分兩張物業契，合共約2,000方呎，意向呎價約23,000元，涉及金額約4,600萬元。物業現連租約出售，租客為拉麵店，每月租金約13.6萬元。